

Modification n°3 du PLU



2. Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés par la modification

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 18 mai 2017

Modification simplifiée n° 1 approuvée du 21 décembre 2017

Modification n° 2 approuvée du 14 novembre 2019

Révision allégée approuvée du 26 septembre 2019 ;

Modification n°3 du PLU : document de travail

Contexte

La présente modification de droit commun a pour objectif de permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt collectif à savoir la démolition d'un foyer de travailleurs migrants dont le bâtiment est dans un état proche de l'insalubrité et la construction d'une nouvelle résidence sociale en lieu et place.

Le Foyer est situé au 1, avenue de Saintonge aux Ulis dans un quartier en QPV (Quartier Ouest). Edifié en 1972, sur un terrain de 2498 m². Ce foyer propose 327 chambres avec des espaces de vie communs. Toutefois, cette offre est obsolète, et largement éloignée des standards actuels de confort, ce qui conduit Adoma à étudier les potentiels de construction-démolition sur site afin de réaliser un programme de Résidence Sociale offrant des logements autonomes.

Le bâtiment est alimenté par un réseau de chauffage urbain et 38 places de stationnement sont situées sous la dalle dont la partie supérieure appartient à la Ville.

Une passerelle reliant le niveau haut (dalle) au niveau bas (rue) passe au-dessus du terrain Adoma. Dans le cadre du traitement du foyer Saintonge, cet accès devra être reconfiguré. La passerelle est aujourd'hui non praticable.

Le nouveau projet prévoit 200 studios comprenant des espaces collectifs et un parking de 27 places, ainsi que des bureaux HUDA en RDC (Hébergement d'Urgence de Demandeurs d'Asile).

Afin de rendre possible ce projet, il est donc nécessaire d'ajuster à la marge le règlement du PLU en vigueur, notamment sur la hauteur maximale autorisée pour les constructions. En effet, bien que le bâtiment actuel soit constitué de 9 étages, la hauteur maximale autorisée par le PLU est bien inférieure (17 mètres), ce qui correspond à 4 étages maximum. Enfin, les exigences en termes de places de stationnement sont surdimensionnées par rapport aux besoins des résidents (le site est très bien desservi par le réseau de bus Transdev avec 7 lignes s'arrêtant à la station «Thomas» située au pied du foyer) et pour rendre économiquement viable le projet.

Objet de la modification

La commune des Ulis a engagé la modification de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

- **La création d'un sous-secteur UBe sur l'emprise de la résidence Adoma**
- **Définir une hauteur de construction maximale de 22 mètres**
- **Définir la norme de stationnement à 1 place pour 8 logements**

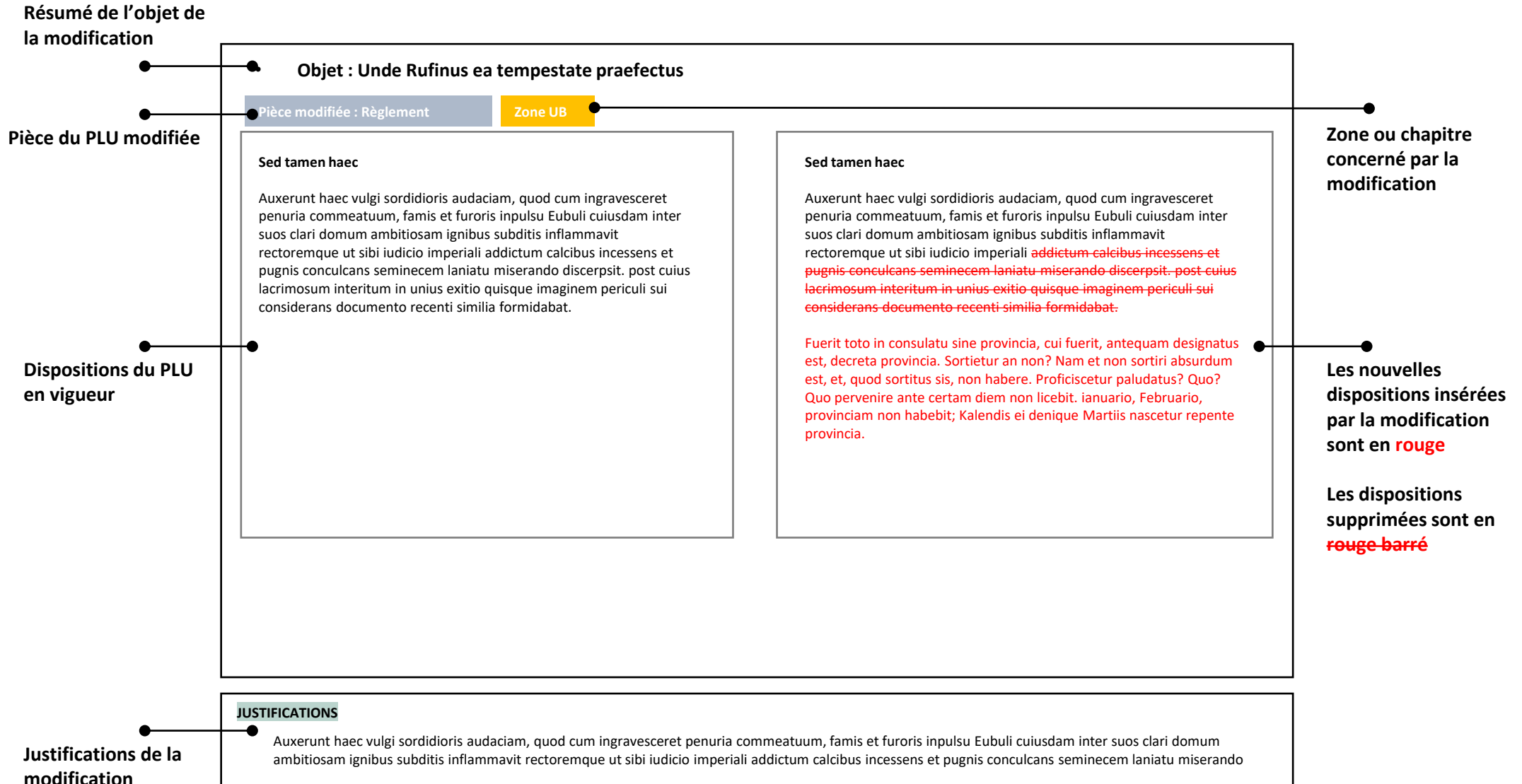
Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

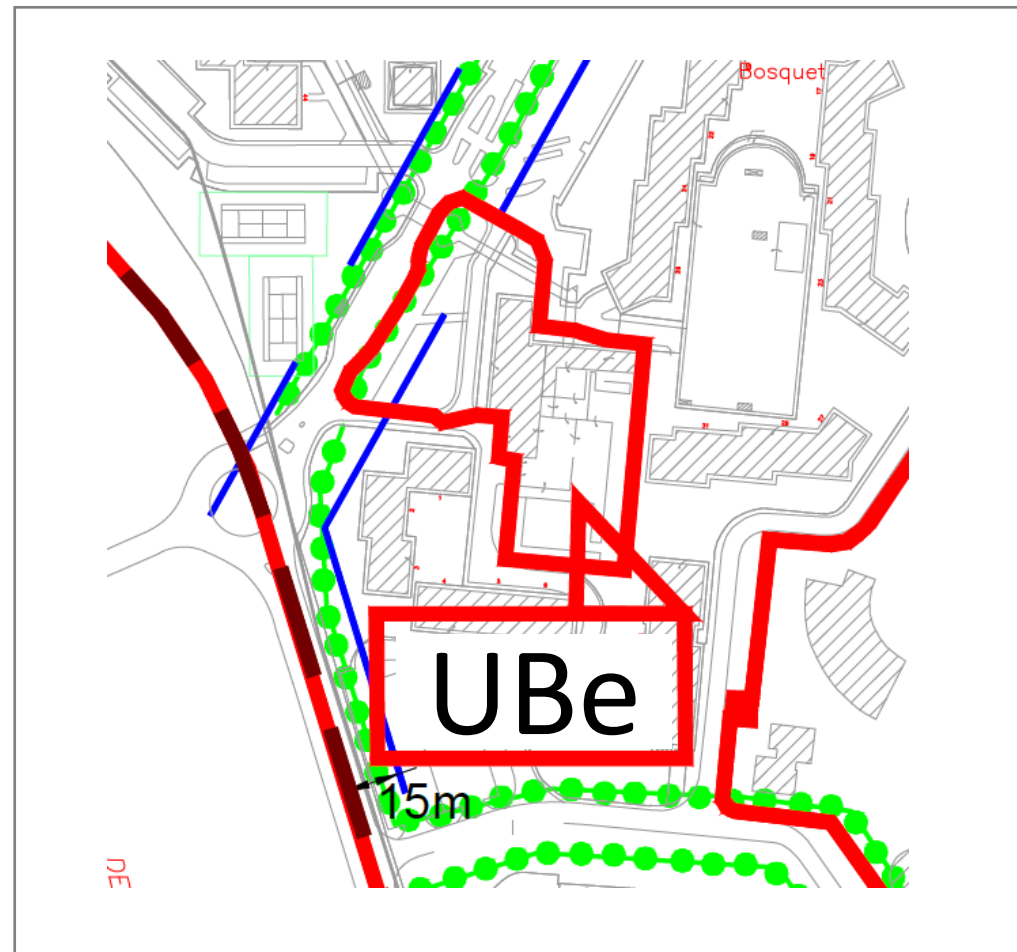
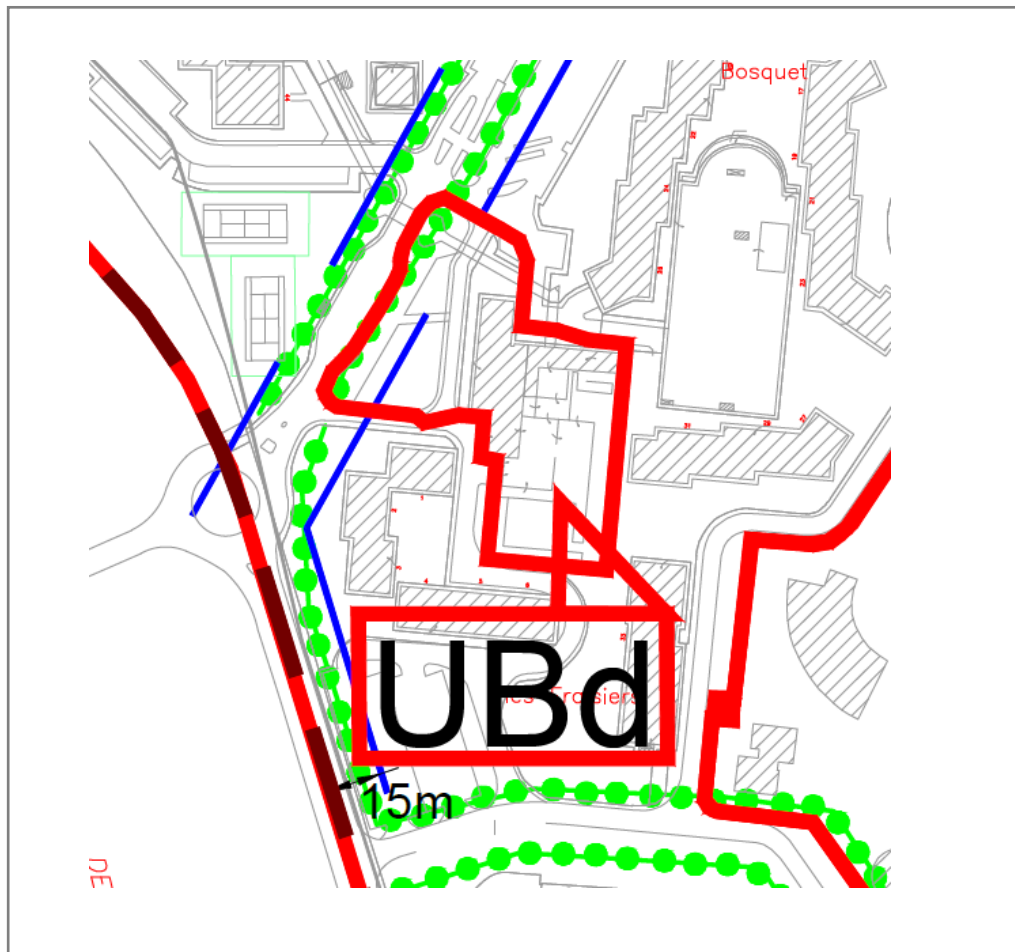
Le projet de modification du PLU n'entraînant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

Grille de lecture du document



- Objet : Créer un sous-secteur UBe sur l'emprise de la résidence Adoma

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Afin de ne pas appliquer les modifications de règlement sur l'ensemble des autres secteurs UBd, seul le secteur dont la délimitation correspond à l'emprise du foyer situé au 1, avenue de Saintonge est reclassé en sous-secteur UBe ; les seules différences règlementaires portent sur la règle de hauteur et de stationnement (cf. ci-après).

- **Objet : Réécrire l'intitulé de la zone UB dans le règlement**

Pièce modifiée : Règlement

UB

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- *UB concernant la plus grande partie de la zone*
- *UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)*
- *UBb concernant la résidence Barceleau*
- *UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts et au centre de la ville, au Nord des Millepertuis*
- *UBd situé sur la résidence du Bosquet*

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- *UB concernant la plus grande partie de la zone*
- *UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)*
- *UBb concernant la résidence Barceleau*
- *UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts et au centre de la ville, au Nord des Millepertuis*
- *UBd situé sur la résidence du Bosquet*
- *UBe concernant la résidence sociale Adoma*

JUSTIFICATIONS

Le chapeau de la zone UB dans le règlement est ajusté en cohérence avec la création du sous-secteur UBe.

- **Objet : Augmenter les hauteurs afin de permettre le projet de résidence sociale**

Pièce modifiée : Règlement

UB

UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

b) Règle générale

Sur les secteurs UB et UBc :

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Sur le secteur UBa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 57 mètres.

Sur le secteur UBb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Pour le secteur UBd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

b) Règle générale

Sur les secteurs UB et UBc :

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Sur le secteur UBa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 57 mètres.

Sur le secteur UBb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Pour le secteur UBd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

Pour le secteur UBe :

La hauteur des constructions ne peut excéder 22 mètres.

JUSTIFICATIONS

Bien que le bâtiment du foyer de Travailleurs Migrants actuel soit constitué de 9 étages, la hauteur maximale autorisée par le PLU est bien inférieure (17 mètres), ce qui correspond à 4 étages maximum. Afin de rendre possible la reconstruction d'une résidence sociale, il est nécessaire de rehausser la hauteur permise par le PLU sans toutefois atteindre les 9 étages. Ainsi, le règlement est ajusté afin d'autoriser sur le secteur du foyer (UBe), une hauteur à 22 mètres maximum soit 6 étages.

- **Objet : Alléger les exigences en places de stationnement sur la résidence ADOMA**

Pièce modifiée : Règlement

UB

UB 12 - STATIONNEMENT

b) Automobiles

Pour le secteur UBd uniquement :

- Normes minimales de stationnement :

habitat	1 place pour 5 logements
autres destinations	0,3% de la surface de plancher totale de l'opération, avec un minimum de 2 places par établissement

(* La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m².

UB 12 - STATIONNEMENT

b) Automobiles

Pour le secteur UBe uniquement :

- Normes minimales de stationnement :

habitat	1 place pour 8 logements
autres destinations	0,3% de la surface de plancher totale de l'opération, avec un minimum de 2 places par établissement

(* La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m².

JUSTIFICATIONS

Les exigences du PLU en termes de places de stationnement sont surdimensionnées par rapport aux besoins des résidents et ajoute une contrainte financière supplémentaire au projet. De plus, le site est très bien desservi par le réseau de bus Transdev avec 7 lignes s'arrêtant à la station «Thomas» située au pied du foyer. Ainsi, la norme de stationnement est assouplie en zone UBe afin de permettre la réalisation de la résidence en exigeant 1 place pour 8 logements au lieu de 1 place pour 5 logements.